

# 真如城市副中心规划建设管理导则

## 石泉社区 A17B 街坊实施细则

上海市普陀区重点地区管理委员会

真如城市副中心

2026. 03

# 目录

<b>第一部分总体原则</b>	<b>1</b>
<b>第二部分规划建设细则</b>	<b>4</b>
第一章 功能布局	4
第二章 空间管制	8
第三章 交通组织	10
第四章 绿色低碳建设	11
第五章 信息技术	14
<b>第三部分规划建设管理</b>	<b>15</b>
第六章 工地管理	15
第七章 协调管理	17
第八章 全生命周期管理	18
第九章 其它	19

## 第一部分总体原则

**第一条**（指导思想）为强化上海真如城市副中心开发的规划建设管理，紧扣上位规划要求、地块实际条件及开发项目产品特性，规范并指导区域内建设项目的设计、建设与运营全流程，推动开发建设协同有序开展。确保地块开发精准落地真如城市副中心核心功能，充分释放真如地区作为海纳小镇数字化转型示范区的引领效能，深度践行“创新、人文、生态”发展理念，全力打造上海协同创新与数字化转型新高地，实现“高起点规划、高标准建设、高品质管理”的发展目标。

### **第二条**（制定依据）

1、国家及政府部门有关规划、建设和管理的各项法规和规定，均应遵守和执行，本细则一般不再列举。

2、各地块和建设项目的功能性质、容积率、建筑高度等，按上海市政府批准的《上海市普陀区石泉社区 W060401 单元 A15、A17A、A17B 街坊控制性详细规划局部调整》（沪府规划[2025]233 号）（以下简称《控详规划》）执行（图 1）。

**第三条**（适用范围）本细则适用于石泉社区 A17B 街坊内的新建工程（图 2）。

第四条（细则修订）本细则可根据需要进行修订，以适应真如城市副中心建设发展要求。

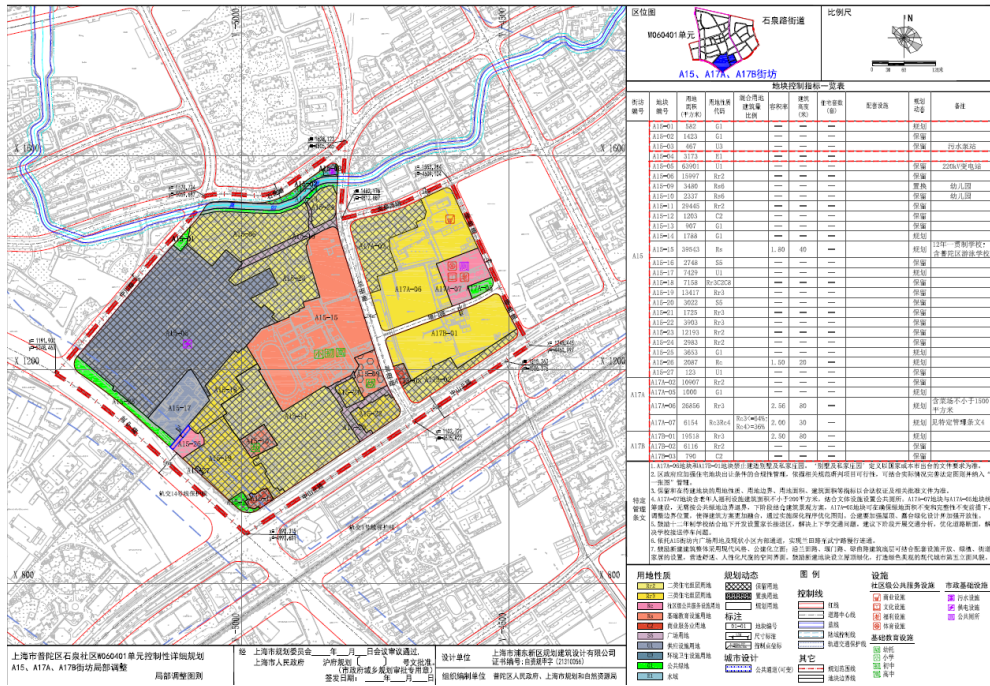


图 1: 上海市普陀区石泉社区 W060401 单元 A15、A17A、A17B 街坊控制性详细规划土地使用规划图

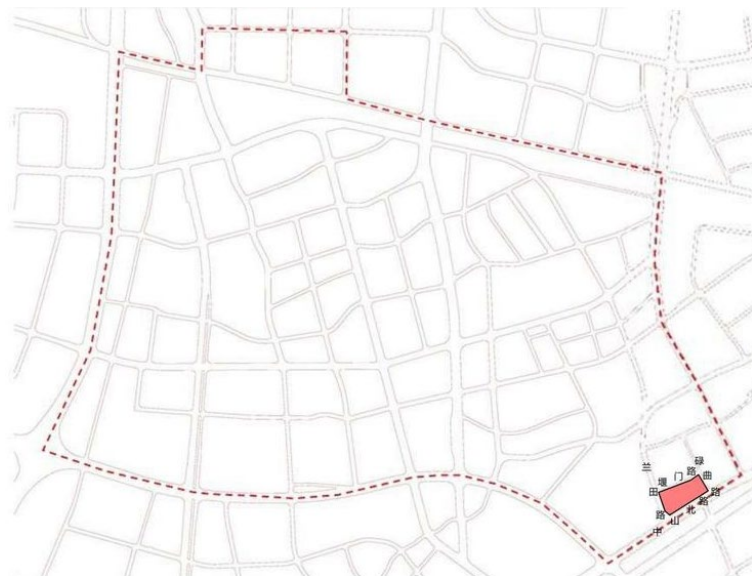


图 2: 上海市普陀区石泉社区 W060401 单元 A17B 街坊在真如城市副中心的位置示意图

### 经济技术指标表

街坊 编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性 质代码	容积 率	建筑高度 (米)	规划 动态	备注
A17B	A17B-01	19518	Rr3	2.50	80	规划	
	A17B-02	6116	Rr2	-	-	保留	
	A17B-03	790	C2	-	-	保留	

## 第二部分规划建设细则

### 第一章 功能布局

**第五条**（地块划分）规划对地块用地作如下划分：A17B街坊以商品住宅功能为主（图3）

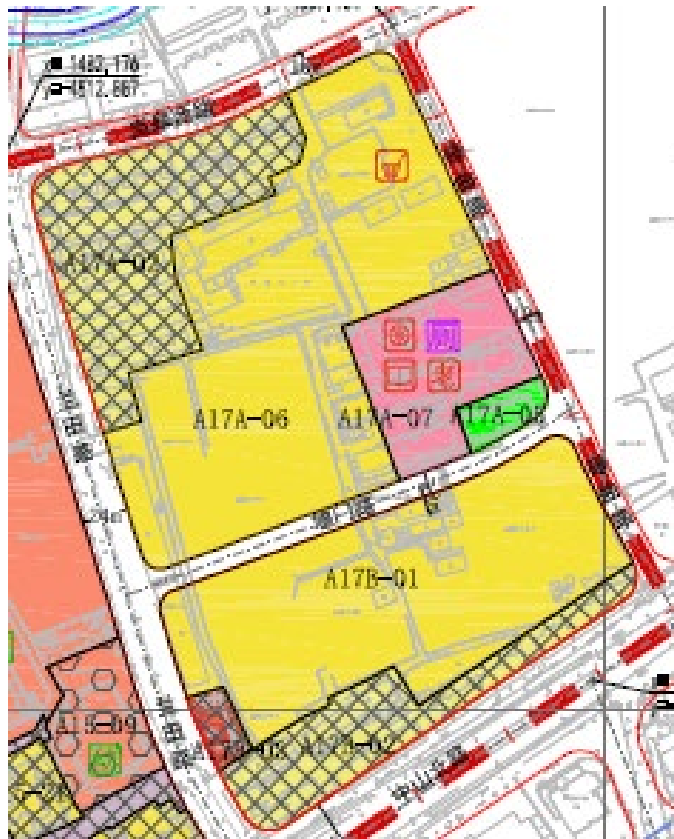


图3 上海市普陀区W060401单元A17B街坊划分图

#### **第六条**（功能定位）

以“融沪新生·悦居典范”为核心愿景，聚力打造普陀城市更新样板社区。聚焦老城新社区更新升级核心命题，充分激活区域公服配套与教育资源后发优势，深度挖掘土地空间复合利用潜力，引领片区整体发展。

## 第七条（商品住宅建设要求）

### 一、建筑主体部分

#### （一）外立面部分

1、建筑设计整体高端大气、风格现代简洁，外立面应采用石材或铝板（干挂工艺）。

2、建筑外立面采用金属材质装饰的，须采用防锈防腐金属材料。

3、空调外机等设备不得外露，设备平台宜增加格栅设计，格栅材质色调应与主体外立面保持一致，整体美观协调。

#### （二）建筑基座与线脚

建筑基座与线脚应采用与建筑主体相同的材料及工艺。

#### （三）住宅层高

住宅层高应不小于 3 米。

### 二、室内部分

1、中小套型比例无要求。

2、商品住宅 100% 实施全装修，精装标准不低于 5000 元/平方米（按集采价格，计容面积），以土地出让成交的高品质竞报结果为准（如有）。

3、室内装修品牌应采用国际一线品牌。

4、厨房应采用橱柜、厨电一体化设计。应配置冰箱、燃气灶、油烟机等厨电。

5、卫生间应设置防水吊顶，地面宜采用石材，墙身宜采用人工石材。应配置浴缸或钢化玻璃淋浴房，配置淋浴龙头和座便器；台盆柜采用人工石材台面配洗面盆和水龙头。

### 三、公共区域

#### （一）小区主出入口大堂

1、小区人行主入口宜设置入户大堂，建筑面积不小于 200 平方米，不得改作其他功能空间。标准鼓励参照五星级酒店大堂。

2、主入口人行大堂墙面与地面装饰材质宜采用石材。

3、主入口大堂与社区内步道应保证无障碍通行。

#### （二）小区功能区

项目宜设置会所，每处建筑面积不小于 1000 平方米，鼓励设置多种功能区，满足多种使用需求，建议设置健身器械室、儿童娱乐区等功能区。

#### （三）地下车库

1、地库应强化送排风及除湿功能优化设计保证新风系统运行良好，车库行车道应采用石材铺设。

2、车库立柱宜采用石材贴面。

3、车库顶部应采用装饰吊顶，隐蔽管线。

#### （四）精装双大堂

1、地下车库和地面一层均应设置入户大堂。

2、双入户大堂均应采用精装标准，地面石材铺设，墙面以石材贴面为主。

3、地下、地面入户大堂宜通过自然采光，明亮通透。

4、车库大堂与车库车道应保证无障碍通行。

#### 四、小区景观

##### （一）小区围墙

围墙主体应采用体现高品质的材料，应采用金属铝板或石材。围墙设计需保证高品质开发及良好景观形象。围墙高度建议充分考虑周边已建项目、道路尺度、建筑形态、公共安全等因素，可适当增高；围墙形式应美观、通透。

##### （二）小区道路

1、小区内道路应结合使用特点，对道路进行分区，人车分流，形成步行通行区、设施带与建筑前区。分别满足步行通行、设施设置及与建筑紧密联系的活动空间需求。

2、小区步行道应结合景观设计，铺装材质应考虑防滑等措施，鼓励统一采用石材收边，保证小区内道路与景观统一美观。

##### （三）景观构筑物

小区内花坛、景墙、廊架等景观构筑物宜与主体建筑在材质、色调等方面相协调。

## 五、配建保障性住房要求

商品住宅用地应配建的 5%保障性住房，采用货币化方式配建；商品住房用地内应配建的 15%自持租赁住房，应在土地出让的当年，在普陀区域内统筹平衡。

## 第二章 空间管制

### 第八条（建筑风貌与空间格局）

1、A17B 街坊位于真如城市副中心东南角，沿内环高架，建筑形态与所在区域建筑整体风貌协调，风格与周边新建住宅区空间态势相符，强调建筑与城市空间、历史文脉及自然环境的和谐统一。

2、总体布局要妥善处理整体规划、建筑组群、建筑单体之间的关系，在执行《控详规划》各项要求的前提下，做到总体协调、同中有异、特色鲜明。

3、建筑退界、退线等控制按《控详规划》和土地出让条件要求进行退界。

4、建筑高度满足《控详规划》要求，尽可能创造丰富的城市天际线。

5、A17B-01 地块禁止建设别墅及私家庄园。“别墅及私家庄园”定义以国家或本市出台的文件要求为准。

### 第九条（公共空间）

公共空间应以人为本、布局合理、连续贯通。地块内部公共空间应作为城市公共空间系统的一部分，与公共设施、交通枢纽、公交站点等相结合，并通过步行网络串联。室外公共开放空间宜保证大面积日照并提供适当的遮风避雨条件。

#### **第十条（绿化建设）**

1、鼓励新建地块设立屋顶绿化，打造绿色美观的现代城市第五立面风貌。若 A17B-01 地块设有屋顶绿化按沪绿容〔2015〕330 号文《屋顶绿化技术规范》要求实施。

2、A17B-01 地块用地性质为三类住宅组团用地，其绿地率不低于 35%，集中绿化率不低于 10%。A17B-01 地块绿地面积不低于 6831.3 平方米。

#### **第十一条（民防工程）**

1、A17B-01 地块按地上建筑面积的 10% 结建人防工程，因该地块紧邻西郊变电站，根据重要目标的防护要求，按核六常六级二等人掩建设。

2、A17B-01 地块根据最终方案需设置相应等级的应急避难场所。

3、根据相关规定，在民防工程建设中，建设单位应严格遵循民防工程停车位的设置要求并在规划设计方案文本中对防护设备设施的设置作出符合性说明（具体要求及示例详见上海市民防办公室相关文件）；同时应参照相关规范设

计、安装智能监管物联设施和无线通信设备，在投入使用前将监测预警信息汇聚至相关智能监管运行管理系统。此外，建设单位还应按照相关规范建立建筑信息模型，在设计与竣工阶段分别提交民防工程的施工图模型和竣工模型。

### 第三章 交通组织

#### 第十二条（交通组织）

1、建设项目的规模或指标达到或超过上海市工程建设规范《建设项目交通影响评价技术标准》（DG/TJ08 -2165）规定的交通影响评价启动阈值时，应在方案阶段进行交通影响评价。

2、合理组织人流、物流、车流，尽量避免相互干扰。

3、合理设置地块出入口，尽量避免在主要道路上设置车行出入口，减少对城市交通负面影响。

#### 第十三条（停车设置要求）

1、A17B-01 地块位于二类区域，按照上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ08 -7）、《无障碍设施设计标准》（GB50763）、《电动汽车充电基础设施建设技术规范》（DG/TJ08-2093-2019）等有关机动车停车库（场）交通设计、建筑工程配置停车位指标、各类建筑配置无障碍泊位和充电桩泊位指标的具体技术规

定，并结合建设项目相关控制性详细规划要求，配建机动车和非机动车停车泊位。

2、建议本项目在配建机动车泊位外额外增设部分公共泊位且与其他配建泊位设置隔离，在基地内部人流主出入口处设置出租车泊车位，以及在地块红线范围内预留互联网租赁自行车停放区域。

#### 第十四条（非机动车管理）

合理设置非机动车停车位置及数量，明确非机动车禁停区。

### 第四章 绿色低碳建设

第十五条（低碳实践区）真如城市副中心作为上海市第二批低碳发展实践区，位于普陀区核心区域，其定位为“服务长三角的公共活动中心”，以“功能复合、文化多元、生态优先、创新引领”为发展理念，旨在打造低碳、绿色、高效的综合性城市副中心。

#### 第十六条（海绵城市要求）

1、海绵城市建设指标参照下表要求：

地块编号	用地性质	年径流总量控制率	年径流污染控制率	绿色屋顶率	透水铺装率	下凹式绿地率
A17B-01	居住	70%	50%	/	70%	10%

A17B-02	居住(保留)	/	/	/	/	/
A17B-03	商业(保留)	/	/	/	/	/
*注：1、绿色屋顶率：屋顶绿化面积占宜建屋顶绿化的屋顶面积的比例；						
2、下凹式绿地率：下凹式绿地建设面积占绿地总面积的比例。						

2、表格中年径流总量控制率和年径流污染控制率为强制要求，绿色屋顶率等其他三项指标为引导性指标。

3、具体指标数值依据市住房城乡建设管理委正式同意的《普陀区（管委会）海绵城市建设规划（2018-2035年）》中明确的地块指标要求确定，并符合海绵城市建设有关要求。

### **第十七条（装配式要求）**

装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制率不低于40%或单体装配率不低于60%，并按沪建建材〔2025〕250号文等相关文件要求进行建设和管理。

### **第十八条（BIM应用）**

根据《关于进一步加强上海市建筑信息模型技术推广应用的通知》（沪建建管联[2017]326号）文要求执行。项目BIM技术应在设计、施工和运营全过程应用。

### **第十九条（建筑节能）**

1、绿色建筑在开发建设及投入使用后的运行维护过程中，均应满足绿色建筑相关规范、文件等要求。

2、建设单位应按照规定要求办理项目立项以及节能审查手续，项目安装光伏面积不少于屋顶投影面积的 30%。

3、住宅建筑应按照绿色建筑二星级及以上标准设计、施工、运营，具体根据市级相关部门规范要求执行。

### **第二十条（再生能源）**

合理利用可再生能源。生活热水系统宜采用太阳能热水系统和家用型空气源热泵热水系统等可再生能源热水供应系统，应与建筑主体一体化设计，同步施工、同步验收。

### **第二十一条（非传统水源）**

合理利用非传统水源，新建地块非传统水源利用率不低于 5%。

### **第二十二条（固体废弃物）**

对固体废弃物进行资源化利用，建筑垃圾资源化利用率达到 50%，绿色建筑以及申报白玉兰奖项等的建设工程项目，在保证性能的前提下，其建筑废弃混凝土再生建材同类材料的替代使用率不得低于 10%。具体执行参照《绿色生态城区评价标准》DG/TJ 08-2253-2024、《上海市建筑垃圾处理管理规定》（沪府令 57 号）、《上海市建筑废弃混凝土资源化利用管理暂行规定》（沪建管联（2015）643 号）。

### **第二十三条（地块无排放超标的大气污染源）**

1、严格落实环保法律、法规及标准，确保各类污染源达标排放。

2、道路、施工扬尘应符合上海市地方标准《建筑施工颗粒物控制标准》（DB31/964-2016）、《上海市扬尘污染防治管理办法》（上海市人民政府令第23号）。

#### **第二十四条（环卫设施）**

1、A17B-01地块的住宅部分、公共服务设施部分，根据《垃圾房技术要求》，按户数比例、服务半径、建筑面积等要求，分别设置生活垃圾分类收集房、装修垃圾房、大件垃圾房，建筑面积均应满足实际使用需求，需满足各类环卫作业车辆作业场地要求。上述环卫设施宜设置在建筑物底层或建筑物外地面，产权属于受让方所有。

2、A17B-01地块的住宅部分、公共服务设施部分实行垃圾分类收集、密闭运输。

**第二十五条** 采用有效措施降低地块内噪声，室外噪声设备建议请专业单位做专项设计安装方案，确定合理的安装位置，采取科学有效的隔声降噪技术措施。制定噪声管理制度，无施工噪声扰民投诉。

## **第五章 信息技术**

#### **第二十六条（建设标准）**

1、根据《智能建筑设计标准》（GB/T 50314-2015）和《全国住宅小区智能化系统示范工程建设要点与技术导则》

(试行)，高起点统一规划信息基础设施，建设信息化、数字化的真如城市副中心。

2、按照本市《新型城域物联专网建设导则（2018）》，结合普陀区“智联普陀”建设要求，做好区域物联网应用规划、传感器落地建设以及城市运行管理数据与“智联普陀城市大脑”的对接。

3、楼宇智能化建设参照《智能建筑设计标准》（GB/T 50314-2015）实施。

### **第二十七条（信息化建设管理）**

开发建设项目设计文件中有关信息化建设应独立成章，对地块和各单体建筑信息化建设工程进行综合设计，经评审通过后严格按照设计方案实施。

### **第二十八条（智慧城市要求）**

开发地块基于用地性质和功能业态，按照相应建设要求进行智慧城市配置，具体住宅类项目、社区级公共服务配套设施项目、城市公共空间类项目的建设要求，结合项目实际情况进行清单选配，可共享、可开放的公共数据与智慧真如平台实现数据对接。

## **第三部分规划建设管理**

### **第六章 工地管理**

**第二十九条** 工地管理应严格按照《上海市普陀区建筑工地施工指导手册》（2025-09）实施。

**第三十条** 建筑工地的出入口的管理标准不得低于《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08—2102-2019）的有关要求。

**第三十一条** 建筑工地的围墙应符合《上海市普陀区建筑工地文明施工指导手册》（2025-09）、《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）及真如城市副中心整体形象的要求，围墙设计方案须经上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心同意后方可实施。

**第三十二条** 施工防护所用安全网应符合《安全网》（GB5725-2017）、《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）和《上海市扬尘污染防治管理办法》的有关要求。

**第三十三条** 施工工地的噪声控制应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）、《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）的有关噪声控制要求。

**第三十四条** 施工现场的光污染管理标准不得低于《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）有关光照影响控制的具体要求。

**第三十五条** 施工工地扬尘控制管理应符合《中华人民共和国大气污染防治法》、《上海市大气污染防治条例》、《上海市扬尘污染防治管理办法》、《上海市建筑垃圾处理管理规定》（2025）的规定，以及符合《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）的有关要求。

**第三十六条** 施工工地的消防、临时设施的管理标准不得低于《上海市工程建设规范文明施工标准》（DG/TJ08-2102-2019）的有关要求，同时还应符合《中华人民共和国消防法》（2021）的规定和《建设工程施工现场消防安全技术标准》（GB/T50720-2011，2025年版）的要求。

**第三十七条** 工程渣土（含修复土壤）的转运管理应根据区绿化市容局、区生态环境局的相关文件要求执行；杜绝偷倒乱倒等行为，依法依规合理处置。

## 第七章 协调管理

### **第三十八条**（设计图纸和相关资料报送）

土地受让人应将建筑设计方案图纸、竣工图（纸质盖章文本及电子文件）和建设计划等相关资料在报送各主管部门的同时，抄报上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心。

### **第三十九条**（项目进度报告）

为推进已出让地块项目建设，掌握真如城市副中心各项工程进展和动态，上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心对工程建设中的问题和困难及时提供支持、协调和服务，土地受让人建立项目建设进度报告制度并按月将项目开发进度以书面形式抄报上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心。

## 第八章 全生命周期管理

### 第四十条（分期建设）

各建设项目总体方案原则上应统一设计，一次报批。分期开发的地块和建设项目，在建筑风格、空间尺度、绿化景观、道路管线、海绵城市、地下空间等方面，要注意相互协调、前后衔接。

### 第四十一条（物业管理）

根据《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《关于进一步贯彻实施〈上海市住宅物业管理规定〉的若干意见》（沪房规范[2021]6号）的相关规定：A17B-01地块应当划分为独立的物业管理区域。建设单位应当在物业管理区域地面上分别配置独用成套的物业管理用房，其中物业服务企业用房独用成套，按照物业管理区域房屋总建筑面积的

千分之二配置，但不得低于 100 平方米；业主委员会用房独用成套，按照不低于 30 平方米配置。

#### **第四十二条（全装修要求）**

- 1、商品住宅地块中小套型无要求。
- 2、商品住宅 100%实施全装修。
- 3、公共建筑鼓励实施全装修。

#### **第四十三条（全生命周期管理相关事宜协议书）**

《国有建设用地使用权出让合同》签订后，土地受让人应与上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心签订项目《全生命周期管理相关事宜协议书》。

## **第九章 其它**

**第四十四条** 上海市普陀区重点地区管理委员会真如城市副中心为本细则项下各事项的统筹、协调主体。区各相关行业主管部门为本细则项下各事项的监管部门。

**第四十五条** 本细则如有与土地出让条件、控详规划等不一致之处，以土地出让条件、控详规划等为准。

本细则未尽事宜，参照国家、上海市、普陀区相关法律法规、政策等规范性法律文件规定执行。

**第四十六条** 土地受让人应根据本导则签署《全生命周期管理相关事宜协议书》及承诺书。